

Aan de ministers,

Welk probleem vraagt om een oplossing?

Met u constateren wij dat in grote delen van Nederland nog sprake is van schaarste aan (sociale) huurwoningen. Dat uit zich in lange wachttijden voor iedereen die een woning zoekt. Tot zover kunnen we het eens zijn met uw analyse. Door de schaarste aan (sociale) huurwoningen is er sprake van een inflexibele woningmarkt. Er is een groot tekort aan zowel sociale huurwoningen als woningen met een huur in het middensegment in Amsterdam. Dat geldt voor de lage inkomens, de lagere - en een deel van de middeninkomens. Daar bovenop spelen een aantal factoren een rol die de verstopping van de woningmarkt versterken:

- Voor eigenaren is het probleem op dit moment vaak dat zij hun huis slechts kunnen verkopen als zij een restschuld accepteren;
- Voor (sociale) huurders zit het probleem in de enorme huursprongen die ontstaan bij verhuizing. De afgelopen jaren zijn de aanvangshuren in Amsterdam enorm gestegen Dit zonder enige toename van de kwaliteit van de woningen. Dat legt een enorme rem op het aantal verhuizingen. Naast de kosten die een verhuizing met zich mee brengt zijn er de blijvende, veel hogere, maandlasten;
- Daarnaast komen veel vrijkomende woningen niet meer terug als sociale huurwoning. De woning wordt verkocht of in de vrije sector verhuurd. Het aantal sociale huurwoningen neemt gestaag af;
- In de sociale huursector wordt het aanbod voor huurders verder beperkt door de toewijzing aan urgenten en andere doelgroepen.

Kortom, de schaarste aan (sociale) huurwoningen in combinatie met bovengenoemde factoren veroorzaakt het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt. Het belangrijkste probleem waardoor de doorstroming stagneert, is het tekort aan woningen. Een andere verdeling van de woningen lost het tekort niet op. In Amsterdam zijn de slaagkansen van alle woningzoekenden erg laag, ongeacht in welk segment er wordt gezocht en door de opwaartse druk op de koopprijzen lijkt het erop dat dit ook geldt voor de koopmarkt. Bij de sociale huurders lijken de starters momenteel iets meer kans te maken dan de doorstromers (in 2013 was 62% van de nieuwe huurders starter, twee jaar eerder was dat nog 51%). Tijdelijke verhuur biedt volgens ons geen oplossing om de doorstroming te verbeteren. Op het moment dat het huurcontract afloopt is er voor de meeste huurders geen betaalbare woning om naar door te stromen.

Verruiming tijdelijke verhuur holt het recht op een contract voor onbepaalde tijd uit

U stelt dat het contract voor onbepaalde tijd het uitgangspunt moet blijven. De voorstellen die u doet halen dit uitgangspunt onderuit door:

- Verhuurders de mogelijkheid te bieden om de opzeggingsgrond 'voor dringend eigen gebruik' in het huurcontract op te nemen, ongeacht de levensfase waar de huurder in verkeert;
- Door het aanwijzen van delen van de voorraad voor specifieke doelgroepen wordt de spoeling voor hen die nog buiten een doelgroep vallen steeds dunner. Bij hen zullen de wachttijden verder oplopen waardoor er steeds minder verhuisd zal worden. Doorstroming van tijdelijke huur naar huur voor onbepaalde tijd wordt dan steeds moeilijker;

- Ernstiger is dat de huurbescherming wordt afgeschaft voor groepen die juist een zwakke positie hebben op de woningmarkt. Daarmee wordt het huurrecht uitgehouden voor mensen die juist behoefte hebben aan rechtsbescherming.

Tijdelijke verhuur heeft nog meer bijeffecten

Tijdelijke verhuur kan nog meer gevolgen hebben:

- Tijdelijke huurders zijn passanten in een buurt. Ze zullen geneigd zijn minder tijd en aandacht te investeren in de sociale omgeving. Ze gaan toch na verloop van tijd weer weg. In een aantal buurten in Amsterdam waar veel studenten zijn gehuisvest laten de andere bewoners al horen dat er weinig verbondenheid is tussen de tijdelijke studenten bewoners en de vaste huurders in de wijk.
De grote investeringen van zowel corporaties, gemeente als huurders in de sociale opbouw van wijken dreigen zo weer te niet gedaan te worden;
- De onzekerheden die tijdelijk huren met zich mee brengt, hebben een grote impact op de huurders. Het geeft onrust waardoor de opbouw van carrière en gezinsvorming vertraging op kunnen lopen.
- Tijdelijke verhuur leidt tot situaties waardoor een huurder meermalen moet verhuizen voor dat hij voor een reguliere woning in aanmerking komt. Verhuizen kost veel: kosten voor transport, aankleding van de nieuwe woning en oplevering van de oude woning. Bij gedwongen verhuizen in verband met transformaties wordt gerekend met €5.799,-. Dit bedrag is door uw ministerie vastgesteld als minimale vergoeding.

Tijdelijke verhuur te koop staande woningen

U maakt het mogelijk om te koop staande huurwoningen tijdelijk te verhuren onder de leegstandswet. Dit zal een negatief effect hebben op het aanbod van (sociale) huurwoningen:

- Op dit moment brengen de corporaties huurwoningen voor de verkoop die niet goed in de markt liggen en daarom te lang leeg staan, weer terug in de huursector. Door tijdelijke verhuur mogelijk te maken, is het aantrekkelijk om de woning veel langer te koop te laten staan. De inkomstenderving wordt beperkt door de tijdelijke verhuur. Hierdoor neemt het aanbod aan normale (sociale) huurwoningen voor woningzoekenden verder af.
- Particuliere verhuurders zullen mogelijk woningen tegen hoge prijzen te koop gaan aanbieden om zo langdurig woningen op basis van een tijdelijk huurcontract te verhuren in afwachting van een aantrekkende woningmarkt.

Gevolgen tijdelijke verhuur voor specifieke groepen

U stelt een uitbreiding van de opzeggingsgronden voor dringend eigen gebruik voor. De al bestaande gronden blijven gehandhaafd: studenten, ouderen en gehandicapten. Daarnaast worden de volgende nieuwe doelgroepen benoemd:

Promovendi

U stelt studenten gelijk met promovendi. Dit lijkt meer een voorstel in het belang van de verhuurders van studentenwoningen dan in het voordeel van de promovendi zelf. De risico's zijn nu al inzichtelijk te maken: de promovendi kunnen nog uitsluitend terecht in studentenhuusvesting waardoor hun kansen op de reguliere markt alleen maar kleiner worden.

Jongeren

U maakt wat op experimentele basis al gebeurt in Amsterdam structureel mogelijk. Onderzoek naar de tijdelijke verhuur van jongerenwoningen in Amsterdam (RIGO mei 2014 evaluatie experiment jongerenhuisvesting Amsterdam) geeft aan dat het nog maar de vraag is of de jongeren die moeten verhuizen een andere woonruimte kunnen bemachtigen. RIGO concludeert dat het effect op de woningmarkt als geheel onduidelijk is. Het experiment loopt eenvoudigweg nog niet lang genoeg om op dat gebied conclusies te trekken.

Grote gezinnen

U wilt gezinnen bestaande uit minimaal 8 personen als doelgroep benoemen. Deze keuze voor gezinsgrootte is willekeurig. Op welke gronden de minister deze gezinsgrootte als grens hanteert, is niet duidelijk. Verder is in de wet niet vastgelegd wat er gebeurt, wanneer één persoon het huishouden verlaat. De wet is nu zo te interpreteren dat dan al opzegging mogelijk is. De garantie op een andere, passende, woning is er dan in elk geval niet omdat het gezin van 7 personen ook behoefte heeft aan een grote woning. Daarnaast vrezen wij dat er druk op gezinsleden kan ontstaan om langer thuis te blijven wonen.

Huurcontract voor korte tijd

Naast de aanpassing van de opzeggingsgronden dringend eigen gebruik en aanpassing van de leegstandswet brengt u een hele nieuwe categorie in: huurovereenkomst voor korte tijd. Hiermee geeft u verhuurders de mogelijkheid om geheel legaal woningen aan te bieden voor maximaal twee jaar. De verhuurder kan vanuit rechtswege zonder motivering de huur opzeggen. De mogelijkheden om oneigenlijke eisen te stellen aan de huurder worden hiermee uitgebreid. De huurder zit in een proeftijd en kan geen bezwaren maken tegen een onredelijk huurprijzvoorstel of onredelijke voorschriften van de verhuurder of onderhoudsklachten indienen. Een gang naar de huurcommissie betekent einde huurcontract. De huurder wordt zo geïntimideerd om af te zien van zijn wettelijke rechten op een kwalitatief goede woning.

Dit zijn geen praktijken die wenselijk zijn op gespannen sociale huurmarkten.

Meer lokaal maatwerk en een rol voor de gemeente

Mocht u ondanks bovenstaande alsnog over willen gaan tot het verruimen van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur, dan stellen wij voor om de wet zo in te richten dat lokaal maatwerk mogelijk wordt.

Geef de gemeente de bevoegdheid om te bepalen welke van de doelgroepen in de gemeente benoemd kunnen worden en dit vast te leggen in de gemeentelijke woonruimteverordening. Tevens moet de gemeente op basis van vergunningplicht kunnen bepalen waar welke vormen van tijdelijke verhuur inzetbaar zijn. In het overleg tussen gemeente, verhuurders en huurders kunnen dan de maatregelen die effectief zijn op de lokale woningmarkt worden toegepast.

Tot slot

U hebt uw voorstellen besproken met een keur aan organisaties. Doel van deze ronde was om zo breed mogelijk de behoefte aan vormen van tijdelijke verhuur en de wensen ten aanzien van tijdelijke verhuur te inventariseren. Wat ons verbaast, is dat u zich daarbij gericht heeft op voornamelijk verhurende partijen. Vanuit de huurders is alleen de

Woonbond aangeschoven. Voor de hand had gelegen dat u in ieder geval de huurdersorganisaties had uitgenodigd van de corporaties die aan tafel mochten zitten en de grote huurdersorganisaties in de steden, zoals de Huurdersvereniging Amsterdam. Maar ook jongerenorganisaties, organisaties van studenten en promovendi en bijvoorbeeld de Bond voor Precaire Woonvormen had u kunnen betrekken bij deze gesprekken. U had dan ook vanuit huurdersperspectief een breder beeld gekregen van de behoefte aan tijdelijke verhuur of het gebrek daaraan.

Huurdersvereniging Amsterdam

Huurdersplatform Palladion, Amsterdam

Huurdersplatform de Alliantie, Amersfoort, Almere, Amsterdam, Hilversum

Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere, regio Amsterdam

Stichting Bewoners Organisatie, Amsterdam

Arcade, Amsterdam

Huurdersfederatie Alert, Regio Amsterdam

Huurdersvereniging Ouder Amstel, Waver, Duivendrecht, Ouderkerk a/d Amstel

Huurdersvereniging Aalsmeer Kudelstaart

HBO Argus, Amsterdam

Bewonersraad Amstelveen

Huurgenoot, Amsterdam

Bewonersraad Rochdale, Amsterdam en regio